

SMLOUVA NÁJEMNÍ

Město Český Krumlov

se sídlem nám.Svornosti 1, 381 01 Český Krumlov,

zastoupené starostou Mgr.Daliborem Cardou

IČ: 00245836

DIČ:CZ00245836

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.,č.ú. 19-221241/0100

na straně jedné jako p r o n a j í m a t e l

a

.....

se sídlem

zastoupen.....

IČ:

DIČ:

Bankovní spojení:.....č.ú.....

zapsaný u rejstříkového soudu v, oddíl..., vložka.....

na straně druhé jako n á j e m c e

uzavřeli níže psaného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

1.1.

Město Český Krumlov je vlastníkem těchto nemovitostí v k.ú. Český Krumlov, obec Český Krumlov:

a)

budova č.p.586 na parc.č.3444- zastavěná plocha a nádvoří,

b)

parcela č.3444 – zastavěná plocha a nádvoří,

c)

parcela č.500/4 – ostatní plocha/manipulační plocha,

d)

část parcely č.497/1 – ostatní plocha vymezená a zaměřená GP č.3480-48/2012 ze dne 14.3.2012, který tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy, v němž je označena jako parcela č.497/4-ostatní plocha/manipulační plocha (parcela č.497/4 - ostatní plocha/manipulační plocha není zapsaná v katastru nemovitostí),

se součástmi a příslušenstvím jak je uvedeno ve znaleckém posudku č.3262-011/2012 ze dne 3.2.2012 znalce Ing. Prokopiuse, který tvoří jako příloha součást této smlouvy.

Tyto nemovitosti, s výjimkou infrastrukturních staveb pro veřejnou potřebu v posudku uvedených a sice: kanalizace trubní DN 300, kanalizace trubní DN 500, veřejné osvětlení, kanalizační šachta skružová, kanalizační šachta, se pro účely této smlouvy budou označovat jako Předmětné nemovitosti.

1.2.

Předmětné nemovitosti jsou využívány k provozu autobusového nádraží.

1.3.

Popis Předmětných nemovitostí, jejich zatížení právy třetích osob, regulativ územně plánovací dokumentace a další informace o Předmětných nemovitostech jsou uvedeny v příloze č.1 této smlouvy.

Nájemce potvrzuje, že jsou mu tyto informace o Předmětných nemovitostech známy, je mu znám územní plán města Český Krumlov platný ke dni uzavření této smlouvy, zejména pak v té části, která stanoví limity funkčního a prostorového uspořádání území tvořeného Předmětnými nemovitostmi a které stanoví jejich přípustné využití.

Nájemce potvrzuje, že byl seznámen s technickým a právním stavem Předmětných nemovitostí.

II.

2.1.

Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou Předmětné nemovitosti.

III.

3.1.

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci Předmětné nemovitosti a Nájemce za podmínek v této smlouvě uvedených Předmětné nemovitosti do nájmu přijímá.

IV.

4.1.

Účelem nájmu je užívání Předmětných nemovitostí k provozování a zajištění funkcí autobusového nádraží s doplňkovými službami pro subjekty provozujícími autobusovou dopravu, cestující a ostatní veřejnost.

4.2.

Nájemce je oprávněn užívat Předmětné nemovitosti k účelu a způsobem, jak je stanoveno v této smlouvě.

4.3.

Výslovně smluvní strany sjednávají ve smyslu § 665 odst.2 zák.č.40/1964 Sb., že účelu nájmu odpovídá nejen právo Předmětné nemovitosti touto smlouvou sjednaným způsobem užívat, ale i jeho povinnost tak po celou dobu trvání nájmu činit, zejména:

a) zajistit nepřetržitý provoz autobusového nádraží a to i po dobu realizace úprav (změn) sjednaných dle čl.VIII., bod 8.1.,8.2. této smlouvy minimálně v rozsahu:

- umožnění příjezdu a výstupu cestujících, umožnění nástupu cestujících a odjezd autobusů dle platných jízdních řádů u všech autobusových linek a bez diskriminace jednotlivých dopravců
- zajištění prostor pro poskytování informací cestujícím a ostatní veřejnosti
- zajištění nezbytných sociálních zařízení pro cestující veřejnost a pracovníky dopravců

a) zajistit na svůj náklad a odpovědnost řádnou péči o Předmětné nemovitosti, zejména pak jejich opravy, úklid, udržování jejich sjízdnosti, dodávky služeb a výkonů spojených a potřebných pro užívání Předmětných nemovitostí (včetně zajišťování všech zákonných revizí) k účelu sjednanému touto smlouvou, udržování Předmětných nemovitostí ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a další povinnosti Nájemce sjednané touto smlouvou.

V.

5.1.

Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 30 (třiceti) let **od xx.xx.2013**

VI.

6.1.

Nájemce je povinen hradit Pronajímateli za každý kalendářní rok trvání nájmu této smlouvy sjednané roční nájemné ve výši určené dle vzorce:

$$\mathbf{Nr = NPr + NNr}$$

V případě, že nájem nebude trvat celý kalendářní rok, stanoví se výše nájemného v poměrné výši vypočtené z **Nr** dle počtu bytů i jen započatých měsíců trvání nájmu v příslušném roce.

Symboly v tomto vzorci znamenají:

Nr – Nájemné za příslušný běžný kalendářní rok (r) trvání nájmu v korunách českých bez daně z přidané hodnoty.

NPr – Nájemné peněžní (základní složka nájemného za příslušný kalendářní rok /r/ v korunách českých pevně sjednaná v tomto bodě nájemní smlouvy a hrazená nájemcem peněžně).

Tato základní složka nájemného za příslušný kalendářní rok v korunách českých činí:

Výše nájmu xxxxxxxxxxxxxxxx *doplní zájemce*

NNr – Nájemné Nepeněžní (pohyblivá složka nájemného, která se mění v případě nájemcem provedených stavebních úprav předmětu nájmu v roce předcházejícímu běžnému kalendářnímu roku), propočítávané z následujícího vzorce:

$$\mathbf{NNr = NNr-1 + (NOr-1 + NTZr-1)/P}$$

kdy:

NNr-1 = Pohyblivá složka nepeněžního nájemného sjednaná platná v předchozím roce nájmu.

NOr-1 = Nájemné ve výši rovnající se výši nákladů na provádění oprav a udržování Předmětných nemovitostí (NO), a to oprav a udržování nad rámec běžné údržby, k jejichž provádění a úhradě se nájemce zavázal v této smlouvě, skutečně vynaložených Nájemcem v předchozím kalendářním roce (r-1), bez daně z přidané hodnoty.

NTZr-1 = Nájemné ve výši rovnající se výši skutečně vynaložených nákladů Nájemce na technické zhodnocení Předmětných nemovitostí dle ujednání čl.VIII. této smlouvy, které Nájemce začal jako dokončené užívat a účetně odepisovat v předchozím kalendářním roce (r-1), bez daně z přidané hodnoty.

P = Počet roků (na jedno desetinné místo) zbývajících do konce sjednané doby nájmu od 1.1. běžného kalendářního roku.

6.2.

Ke sjednanému nájemnému **nebude** Pronajímatelem účtována a Nájemcem hrazena daň z přidané hodnoty (DPH). Nájem Předmětných nemovitostí je osvobozen od daně z přidané hodnoty dle §56 odst.3 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

6.3.

Nájemné za první (započatý) kalendářní rok trvání nájmu je splatné do 30-ti dnů od podpisu této smlouvy na základě Pronajímatelem vystaveného řádného daňového dokladu.

Nájemné v dalších letech je splatné do 15.dubna kalendářního roku, za který se nájemné hradí. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje 1.dubna téhož roku.

6.4.

Nájemce je povinen **NPr** hradit na účet Pronajímatele v termínu sjednaném pro úhradu nájemného v čl.VI., bod 6.3. druhý odstavec této smlouvy a to na základě řádného daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem do 1.dubna každého roku se splatností 14 dní.

Povinnost Nájemce uhradit NPr je splněna dnem, kdy příslušná platba bude připsána na účet určený Pronajímatelem ve faktuře.

Při prodlení se zaplacením NPr v termínech splatnosti sjednaných v čl.VI., bod 6.3. této smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tato pokuta nezahrnuje úroky z prodlení s plněním peněžitého závazku plynoucí pro dlužníka z obecně platných právních předpisů a právo Pronajímatele úroky z prodlení uplatnit není proto tímto ujednáním o smluvní pokutě dotčeno. Stejně tak není sjednanou pokutou dotčeno právo Pronajímatele uplatnit vůči Nájemci právo na náhradu vzniklé škody a další pokuty sjednané touto smlouvou.

6.5.

NNr je hrazeno Nájemcem nepeněžním plněním (naturální formou) a to skutečným provedením oprav a udržování Předmětných nemovitostí nad rámec běžné údržby a skutečným provedením změn (technického zhodnocení) Předmětných nemovitostí dle ujednání čl.VIII. této smlouvy Nájemcem a prokázáním jejich provedení a výše takto vynaložených nákladů Pronajímateli.

K prokázání provedení shora uvedeného nepeněžního plnění a jeho nákladové výše je Nájemce povinen předložit Pronajímateli vždy nejpozději do 15.března každého roku v písemné podobě:

- a) Soupis technického zhodnocení Předmětných nemovitostí, které Nájemce začal užívat jako dokončené a začal je účetně odepisovat v předcházejícím kalendářním roce, soupis musí obsahovat informace o jednotlivých fakturách, fakturovaných částkách bez daně z přidané hodnoty a celkový součet těchto částek. K soupisu budou přiloženy kopie dotčených prvotních daňových dokladů, kopie účetního dokladu prokazující zařazení dokončeného technického zhodnocení do majetku Nájemce a kopie inventární karty tohoto majetku k 31.12. předchozího roku.
- b) Soupis oprav a udržování Předmětných nemovitostí nad rámec běžné údržby, které Nájemce uhradil v předcházejícím kalendářním roce, soupis musí obsahovat informace o jednotlivých fakturách, fakturovaných částkách bez daně z přidané hodnoty a celkový součet těchto částek. K soupisu budou přiloženy kopie dotčených prvotních daňových dokladů.

Na pohyblivou složku nepeněžního nájemného **NNr** bude Pronajímatelem vystavovaný daňový doklad (faktura).

VII.

7.1.

Smluvní strany potvrzují, že Předmětné nemovitosti jsou při uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu této smlouvy, jak je vymezen čl.IV. této smlouvy.

7.2.

Smluvní strany sjednávají a Nájemce se zavazuje, že udržování Předmětných nemovitostí ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu zajistí a bude provádět Nájemce a veškeré náklady na udržování Předmětných nemovitostí ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu ponese Nájemce.

Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů vynaložených Nájemcem na udržování Předmětných nemovitostí ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a Nájemce nemůže na pronajímateli jejich úhradu požadovat a výslovně se jakéhokoli nároku na jejich úhradu vůči Pronajímateli vzdává.

Nájemce nemůže na Pronajímateli žádat, aby Pronajímatel zajišťoval udržování Předmětných nemovitostí ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.

Tímto ujednáním smluvní strany vylučují uplatnění dispozičního ustanovení § 664 zák. č.40/1964 Sb. stanovícího povinnost udržování Předmětných nemovitostí ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu pronajímateli pronajaté věci a vylučují možnost odstoupení Nájemce od této smlouvy z důvodů dle § 679 zák. č.40/1964 Sb.

VIII.

8.1.

Nájemce má ve vlastním obchodním zájmu zájem na provedení stavebních a funkčních úprav (změn) Předmětných nemovitostí majících povahu technického zhodnocení Předmětných nemovitostí s vymezeným programovým zaměřením – autobusové nádraží tj. umožnění příjezdu a výstupu cestujících, umožnění nástupu cestujících a odjezdu autobusů dle platných jízdních řádů u všech stávajících autobusových linek dopravců, zajištění prostor pro poskytování informací cestující veřejnosti, zajištění nezbytných sociálních zařízení pro cestující veřejnost a pracovníky dopravců. Stejný zájem má i Pronajímatel jako subjekt místní samosprávy, který dle zákona č.128/2000 Sb. v samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje o vytváření podmínek pro uspokojování potřeby dopravy.

Cílem a účelem těchto úprav (změn) Předmětných nemovitostí je zlepšit komerční využitelnost Předmětných nemovitostí pro Nájemce při zachování a rozvoji služeb moderní dopravní infrastruktury – terminál autobusové dopravy s informačními službami pro cestující a další veřejnost, zázemím pro čekání na spoje, hygienickými zařízeními, prodejem občerstvení, tisku, základních potravin a dalšími službami pro cestující a veřejnost, při dodržení zásady, že úpravy vyhoví požadavku nízkoenergetické náročnosti, ekologické udržitelnosti a jejich architektonické řešení bude respektovat hodnoty a kvality zóny historického centra města Český Krumlov – památky zapsané na Seznam světového dědictví UNESCO.

8.2.

Rozsah a provedení úprav (změn) Předmětných nemovitostí popsanych rámcově v čl.VIII.,bod 8.1.této smlouvy je blíže vymezen takto:

- a) plochy stávajícího autobusového nádraží v rozsahu:

dle Dokumentace k územnímu rozhodnutí - Autobusové nádraží v Č.Krumlově – STAVBA 1 (Atelier 8000 spol. s r.o., 01/2010) tj. schválené „Rozhodnutím o umístění stavby“ ze dne 14.4.2010, která tvoří jako příloha č.4) součást této smlouvy.

- b) budova čp.586 na parc.č.3444- zastavěná plocha a nádvoří dle podnikatelského záměru Nájemce, který byl předložen v rámci výběrového řízení, které tvoří, jako příloha, součást této smlouvy.

Nájemce je povinen předmětné změny projektovat a realizovat výlučně v takovém provedení a rozsahu, který bude zkonzultován městem s Centrem světového dědictví, v intencích Rozhodnutí 35 COM 7B.88 Výboru světového dědictví přijatého na 35. zasedání ve dnech 20. – 29.6.2011 v Paříži týkajícího se statku Historické centrum Českého Krumlova (C 617).

8.3.

Touto smlouvou se sjednává právo a zároveň i závazek Nájemce na Předmětných nemovitostech na vlastní náklady a vlastní odpovědnost realizovat v souladu s obecně platnými právními předpisy, s platnou územně plánovací dokumentací vztahující se k Předmětným nemovitostem, s názorem Centra světového dědictví v intencích Rozhodnutí 35 COM 7B.88 Výboru světového dědictví přijatého na 35.zasedání ve dnech 20. – 29.6.2011 v Paříži týkajícího se statku Historické centrum Českého Krumlova (C 617) a rozhodnutími příslušných orgánů státní správy stavební a funkční úpravy (změny) Předmětných nemovitostí a jejich součástí a příslušenství v rozsahu a provedení, jak je rámcově stanoveno v čl.VIII., bod 8.1., 8.2. této smlouvy.

Pronajímatel k provedení těchto úprav (změn) Předmětných nemovitostí dává Nájemci souhlas.

Smluvní strany však výslovně sjednávají, že Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů spojených s provedením předmětných změn a Nájemce nemůže na Pronajímateli jejich úhradu požadovat a výslovně se jakéhokoli nároku na jejich úhradu vůči Pronajímateli vzdává a stejně tak Nájemce nemůže požadovat na Pronajímateli po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětných nemovitostí a Nájemce se výslovně nároku na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýší provedením předmětných změn hodnota Předmětných nemovitostí, vzdává.

8.4.

Ve smyslu ustanovení §28 odst.3 zák.č.586/1992 Sb. Pronajímatel a Nájemce touto smlouvou sjednávají, že technické zhodnocení Předmětu nájmu (pronajatého hmotného majetku), které Nájemce ve smyslu ujednání v čl.VIII. bod 8.1., 8.2., 8.3. této smlouvy provede a uhradí, bude odepisovat Nájemce v souladu se zák. č.586/1992 Sb. Při odepisování technického zhodnocení postupuje nájemce způsobem stanoveným pro hmotný majetek a zařídí technické zhodnocení do příslušné odpisové skupiny, v souladu s obecně závaznými předpisy. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že Předmětné nemovitosti odepisuje a bude odepisovat pouze účetně, nikoliv daňově.

8.5.

Nájemce se zavazuje před realizací touto smlouvou sjednaných úprav (změn) Předmětných nemovitostí vyhotovit potřebnou projektovou dokumentaci těchto úprav a tuto projednat se žádostí o její věcné odsouhlasení s Městem Český Krumlov s tím, že musí být respektováno Rozhodnutí 35 COM 7B.88 Výboru světového dědictví přijaté na 35. zasedání ve dnech 20. – 29.6.2011 v Paříži týkající se statku Historické centrum Českého Krumlova (C 617), kterým žádá smluvní stát, aby informoval Centrum světového dědictví a poradní orgány a vyžádal si jejich názor dříve, než budou učiněna rozhodnutí ve věci jakéhokoli připravovaného návrhu dotýkajícího se záměru přestavby autobusového nádraží.

8.6.

Na podkladě této smlouvy má Nájemce právo, ale i povinnost podávat jako stavebník veškeré žádosti o stavební povolení a plnit další skutečnosti (např. ohlašovací povinnost) vše ve smyslu zák. č.183/2006 Sb. v platném znění či žádosti o vydání jiných povolení a rozhodnutí nezbytných pro realizaci úprav (změn) vymezených v čl.VIII., bod 8.1., 8.2. této smlouvy, ve vztahu k příslušným správním orgánům

Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci při realizaci tohoto jeho práva a povinnosti potřebnou součinnost v té podobě, že jako vlastník Předmětných nemovitostí na výzvu Nájemce udělí souhlas pro příslušná stavební řízení o vydání stavebního povolení ve smyslu zák. č.183/2006 Sb. v platném znění či řízení o vydání jiných povolení a rozhodnutí nezbytných pro realizaci úprav (změn) vymezených v čl.VIII., bod 8.1., 8.2. této smlouvy, přičemž se ale výslovně sjednává, že nelze po Pronajímateli požadovat a Pronajímatel je oprávněn odepřít souhlas s provedením úprav (změn), které by byly v rozporu s účelem a ujednáním této smlouvy a obecně platnými právními předpisy.

8.7.

Smluvní strany sjednávají, že Závazek Nájemce k provedení předmětných úprav (změn) Předmětných nemovitostí sjednaný touto smlouvou bude považován za Nájemcem splněný pokud:

a)

aa) Nájemce předloží pronajímateli, **ve lhůtě do.....**, závazný úvěrový příslib (úvěrovou smlouvu) na financování úprav (změn) Předmětných nemovitostí dle čl. VIII, bod 8.2.

ab) Nájemce zajistí **ve lhůtě do** vydání potřebných správních rozhodnutí, zejména pak stavebního povolení (případně splnění dalších podmínek plynoucích ze stavebního zákona v platném znění) k stavebním úpravám (změnám), viz čl. VII, bod 8.6, první odstavec, Předmětných nemovitostí sjednaným touto smlouvou v čl.VIII. a v téže lhůtě takové stavební povolení a doklad o splnění dalších podmínek plynoucích ze stavebního zákona doručí Pronajímateli.

b)

Nájemce zajistí **ve lhůtě do.....** ode dne vydání posledního správního rozhodnutí uvedeného shora v bodě ab) realizaci předmětných úprav (změn) Předmětných nemovitostí a vydání potřebných správních rozhodnutí, zejména pak kolaudačních souhlasů dle stavebního zákona v platném znění, podle něhož bude povoleno užívat Předmětné nemovitosti, kromě jiného zejména k provozování autobusového nádraží a v téže lhůtě takové kolaudační rozhodnutí doručí Pronajímateli.

Nebudou-li tyto podmínky, nebo alespoň podmínka ad a) nebo podmínka ad b) Nájemcem splněny, má se zato, že závazek Nájemce k provedení předmětných úprav (změn) Předmětných nemovitostí sjednaný touto smlouvou v čl.VIII. je Nájemcem porušen.

8.8.

Jiné úpravy (změny) předmětu nájmu, než uvedené v čl.VIII. bod 8.1., 8.2. mohou být provedeny jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

Při porušení tohoto ujednání je Nájemce povinen na písemnou žádost druhé smluvní strany stavby zbudované v rozporu s ujednáním obsaženým v předchozím odstavci odstranit vlastním nákladem.

Právo Pronajímatele odstoupit od této smlouvy z důvodu porušení tohoto závazku tím není dotčeno.

IX.

9.1.

a) Nájemce nesmí bez písemného souhlasu Pronajímatele práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy převést na jiné osoby. Nájemce smí dát předmět nájmu do podnájmu jiné osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a jen za podmínky, že podnájemce výslovně přistoupí ke všem podmínkám sjednaným v této nájemní smlouvě a zaváže se plně podmínky z této smlouvy respektovat. Za dodržení všech podmínek ze strany podnájemce Nájemce ručí. Podnájem může být uzavřen pouze s podmínkou, že podnájemní vztah skončí nejpozději se skončením nájmu dle této nájemní smlouvy.

b) Po dobu od uzavření této nájemní smlouvy do doby stanovené v čl. VIII, bod 8.7, písm. b) uděluje pronajímatel nájemci souhlas k tomu, aby uzavřel podnájemní smlouvy nebo výpůjčky k nebytovým prostorům (či částem budovy) nacházejícím s v budově čp. 586 na parc. č. 3444 - zastavěná plocha a nádvoří s podnájemci, kteří měli uzavřený platný nájemní vztah nebo výpůjčku k těmto nebytovým prostorům (či částem budovy) s pronajímatelem ke dni (dosavadní nájemci) a to se stejným účelem a výší nájmu jak bylo sjednáno pronajímatelem s dosavadními nájemci.

c) Po dni kdy Nájemce splní svůj závazek sjednaný v čl.VIII. této smlouvy dle kritéria splnění tohoto závazku sjednaného v čl.VIII., bod 8.7. této smlouvy smí Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele podnajímat jiným osobám jednotlivé prostory nebo části budovy čp.586 na parc.č.3444-zastavěná plocha a nádvoří určené k poskytování služeb, prodeji zboží, administrativní činnosti, avšak pouze za splnění podmínky, že bude zaručeno plnění účelu a podmínek této smlouvy nájemní a s podmínkou, že podnájemní vztah skončí nejpozději se skončením nájmu dle této nájemní smlouvy. Za dodržení všech podmínek ze strany podnájemce Nájemce Pronajímateli ručí.

X.

10.1.

Nájemce je povinen na svůj náklad Předmětné nemovitosti po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy řádně pojistit pro případ vzniku škody na Předmětných nemovitostech a vinkulovat pojistné plnění z této smlouvy pro Pronajímatele. Druh pojištění a výše sjednaného pojistného plnění musí garantovat, pro případ pojistné události, obnovu či úplnou opravu Předmětných nemovitostí (předmětu pojištění) do provozuschopného stavu (pojištění na novu cenu).

Nájemce je povinen takto uzavřenou pojistnou smlouvu doručit Pronajímateli v podobě úředně ověřené kopie ve lhůtě 3 měsíců od uzavření této smlouvy.

10.2.

V případě pojistné události má Nájemce povinnost informovat bez zbytečného odkladu Pronajímatele o vzniku pojistné události a poskytnout mu potřebné podklady, aby mohly být uplatněny případné nároky Pronajímatele z titulu náhrady škody či nároky z pojistných smluv uzavřených k pojištění Předmětných nemovitostí.

XI.

11.1.

Nájemce má povinnost umožnit Pronajímateli provádět kontrolu úrovně péče o Předmětné nemovitosti, dodržování podmínek této smlouvy a jejich užívání řádným způsobem.

XII.

12.1.

Sjednaný nájem zaniká uplynutím smluvené doby.

12.2.

Před uplynutím sjednané doby nájem zaniká z důvodů stanovených obecně platnou právní úpravou, zejména občanským zákoníkem zák.č.40/64 Sb., v platném znění, nejsou-li tyto důvody touto smlouvou výslovně vyloučeny a dále z důvodů sjednaných touto smlouvou v čl.XII., bod 12.3. a 12.4. této smlouvy.

V případě zániku nájmu před uplynutím sjednané doby se Nájemce zavazuje předat Pronajímateli Soupis technického zhodnocení Předmětných nemovitostí, které Nájemce začal užívat jako dokončené a začal je účetně odepisovat v kalendářním roce k datu zániku nájmu, soupis musí obsahovat informace o jednotlivých fakturách, fakturovaných částkách a celkový součet fakturovaných částek. K soupisu budou přiloženy kopie dotčených prvotních daňových dokladů, kopie účetního dokladu prokazující zařazení dokončeného technického zhodnocení do majetku Nájemce. Zároveň Nájemce předá Pronajímateli kopie inventárních karet veškerého dokončeného technického zhodnocení Předmětných nemovitostí s údaji platnými ke dni zániku nájmu.

Podklady dle předchozího odstavce předá Nájemce Pronajímateli i v případě řádného ukončení nájmu po uplynutí smluvené doby nájmu a to s údaji platnými ke dni ukončení nájmu.

Lhůta pro předání podkladů se stanovuje na 30 dnů od data zániku, resp. ukončení nájmu. Za nesplnění této povinnosti Nájemce se sjednává smluvní pokuta ve výši 100.000,- Kč.

12.3.

Před uplynutím smluvené doby má Pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit z těchto důvodů:

- a) Nájemce poruší svoje závazky uvedené v této smlouvě v čl.IV. bod 4.3. nebo některý z nich.
- b) Nájemce, ač písemně upomenut, nezplatí celé splatné nájemné, nebo nesplní jinou splatnou platební povinnost Nájemce plynoucí z této smlouvy, zejména sjednanou smluvní pokutu ve lhůtě 60 dnů a více oproti sjednanému termínu splatnosti těchto povinností.
- c) Nájemce poruší svůj závazek provést úpravy (změny) Předmětných nemovitostí sjednaný v čl.VIII., bod 8.3. této smlouvy dle kritéria splnění tohoto závazku sjednaného v čl.VIII., bod 8.7. této smlouvy.
- d) Nájemce dá Předmětné nemovitosti nebo jejich část do podnájmu jiné osobě v rozporu s ujednáním dle čl.IX., bod 9.1. této smlouvy.
- e) Nájemce poruší svoje závazky uvedené v této smlouvě v čl.X. bod 10.1. nebo některý z nich.
- f) Nájemce poruší svoje závazky uvedené v této smlouvě v čl.XI. bod 11.1. nebo některý z nich.
- g) Nájemce vstoupí do likvidace nebo na něj bude prohlášen konkurz, či bude konkurzní řízení zastaveno pro nedostatek majetku.

12.4.

Před uplynutím smluvené doby má Nájemce právo od této smlouvy odstoupit z těchto důvodů:

Pronajímatel poruší svůj závazek uvedený v této smlouvě v čl.VIII., bod 8.6., druhý odstavec.

12.5.

Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného projevu vůle směřujícího k odstoupení druhé smluvní straně.

Odstoupením se tato nájemní smlouva neruší od samého počátku, ale teprve ode dne, kdy nastanou účinky odstoupení.

12.6.

Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu v těchto případech a v této výši:

- a) Nájemce poruší svoje závazky uvedené v této smlouvě v čl.IV. bod 4.3. nebo některý z nich a to ve výši 500.000,- Kč za každé porušení závazku.
- a) Nájemce poruší svůj závazek provést úpravy (změny) Předmětných nemovitostí sjednaný v čl. VIII, bod 8.7, písm. a), v čl.VIII., bod 8.7, písm. b) této smlouvy, nebo jen jeden z nich a to ve výši 500.000 Kč za každý porušený závazek. K uhrazení této smluvní, pokuty nebo její části, bude použita kauce, kterou složil nájemce na účet pronajímatele před uzavřením této nájemní smlouvy.
- b) Nájemce dá Předmětné nemovitosti nebo jejich část do podnájmu jiné osobě v rozporu s ujednáním dle čl.IX., bod 9.1., písm. a), c) této smlouvy a to ve výši 100.000 Kč za každé porušení povinností.
- c) Nájemce poruší svoje závazky uvedené v této smlouvě v čl.X. bod 10.1. nebo některý z nich a to ve výši 500.000 Kč za každé porušení povinností.

Uvedené smluvní pokuty je nájemce povinen zaplatit do 5 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele na zaplacení .

XIII.

13.1.

Písemnosti, zejména písemné projevy vůle účastníků této smlouvy, se doručují zejména:

- a) předáním druhému účastníkovi této smlouvy s potvrzením o převzetí druhým účastníkem a uvedeným datem převzetí,
- b) zasláním písemnosti prostřednictvím držitele poštovní licence provozujícím poštovní služby dle zák.č.29/2000 Sb. v platném znění, na doručovací adresu účastníka uvedenou v této smlouvě,
- c) zasláním písemnosti prostřednictvím držitele poštovní licence provozujícím poštovní služby dle zák. č.29/2000 Sb. v platném znění na doručovací adresu účastníka uvedenou v této Smlouvě do jeho vlastních rukou (na doručenkou).

13.2.

Smluvní strany sjednávají, že dnem doručení dle této Smlouvy je:

- a) v případě doručování dle čl.XIII., bodu 13.1., písm. a) této smlouvy, den, který je uveden jako den převzetí doručované písemnosti druhým účastníkem. Odepře-li adresát přijmout doručovanou písemnost, považuje se písemnost za doručenu dnem, kdy přijetí písemnosti bylo odepřeno,
- b) v případě doručování dle bodu 13.1., písm. b) shora, den kdy došlo k doručení písemnosti,
- c) v případě doručování dle čl.XIII., bodu 13.1. písm. c) této smlouvy, den, který je vyznačen na doručence jako den převzetí zásilky do vlastních rukou adresáta zásilky a v případě, že zásilka byla doručujícím provozovatelem poštovní služby v důsledku bezvýsledného

pokusu zásilku doručit adresátovi uložena, je dnem doručení desátý den od uložení zásilky.

13.3.

Sjednanou doručovací adresou Pronajímatele je:

Město Český Krumlov, Nám.Svornosti 1, 381 01 Český Krumlov

Pronajímatel se zavazuje k tomu, že na doručovací adrese bude doručované písemnosti řádně přebírat nebo zajistí, aby na doručovací adrese byla k převzetí doručovaných zásilek jím ustanovená osoba, oprávněná k převzetí doručované zásilky a to včetně převzetí zásilky doručované způsobem sjednaným v čl.XIII., bod 13.1. písmeno b), c) této smlouvy.

Závady v doručení zásilky, které vzniknou z důvodu nedodržení tohoto závazku Pronajímatele, jdou k jeho tíži a ten se nemůže dovolávat toho, že o zásilce doručované na jeho sjednanou doručovací adresu, způsobem sjednaným v této smlouvě, neplatí fikce doručení sjednaná touto smlouvou.

13.4.

Sjednanou doručovací adresou Nájemce je:

.....

Nájemce se zavazuje k tomu, že na doručovací adrese bude doručované písemnosti řádně přebírat nebo zajistí, aby na doručovací adrese byla k převzetí doručovaných zásilek jím ustanovená osoba, oprávněná k převzetí doručované zásilky a to včetně převzetí zásilky doručované způsobem sjednaným v čl.XIII., bod 13.1. písmeno b), c) této smlouvy.

Závady v doručení zásilky, které vzniknou z důvodu nedodržení tohoto závazku Nájemce, jdou k jeho tíži a ten se nemůže dovolávat toho, že o zásilce doručované na jeho sjednanou doručovací adresu, způsobem sjednaným v této smlouvě, neplatí fikce doručení sjednaná touto smlouvou.

13.5.

Změna doručovací adresy jednotlivým účastníkem této smlouvy je možná. Je však povinností účastníka u něhož dochází ke změně doručovací adresy oznámit předem změnu doručovací adresy druhému účastníkovi této smlouvy, jinak platí doručování dle doručovací adresy uvedené v této smlouvě.

XIV.

14.1.

Účastníci této smlouvy sjednávají, že pokud by se některé ustanovení této smlouvy dostalo do rozporu s platnou právní úpravou České republiky, učiní taková ujednání, aby smlouva byla doplněna či změněna dle platné právní úpravy.

14.2.

Úkony učiněné kteroukoliv ze smluvních stran v rozporu s touto smlouvou jsou vůči druhé smluvní straně neúčinné, když účastníci této smlouvy považují takové úkony za úkony rozporné s dobrými mravy, budou takové úkony neplatné pro rozpor s § 3 zák. č.40/64 Sb.,v platném znění.

14.3.

Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce v době od... do..., nájemní smlouva schválena usnesením RM č.xxxxx ze dne xxxxxxxxxxxx

,

14.4.

Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy na oficiálních internetových stránkách města Český Krumlov

14.5.

Tato smlouva byla uzavřena na podkladě svobodné a vážné vůle účastníků, kteří prohlašují že jsou plně k právním úkonům způsobilí a jejich smluvní volnost není ničím omezena.

Na důkaz toho připojují účastníci podpisy statutárních orgánů.

V Českém Krumlově

.....
za pronajímatele

.....
za nájemce

Seznam příloh

Příloha č.1 - Popis Předmětných nemovitostí, jejich zatížení právy třetích osob, regulativ územně plánovací dokumentace a další informace o Předmětných nemovitostech

Příloha č.2 - GP č.3480-48/2012 ze dne 14.3.2012

Příloha č.3 - Znalecký posudek č.3262-011/2012 ze dne 3.2.2012 znalce Ing. Prokopiuse

Příloha č.4 - Dokumentace k územnímu rozhodnutí - Autobusové nádraží v Č.Krumlově – STAVBA 1 (Atelier 8000 spol. s r.o., 01/2010) tj. schválené „Rozhodnutím o umístění stavby“ ze dne 14.4.2010

Příloha č. 5 - podnikatelský záměr včetně vizualizace tak, jak byl součástí nabídky do oznámeného záměru pronájmu